

## **THE TREELINE- Mietkauf Möglichkeit**



**Objektnummer: 5100**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

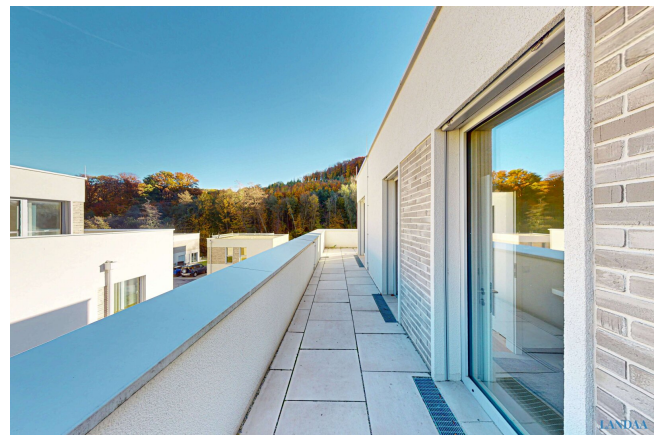
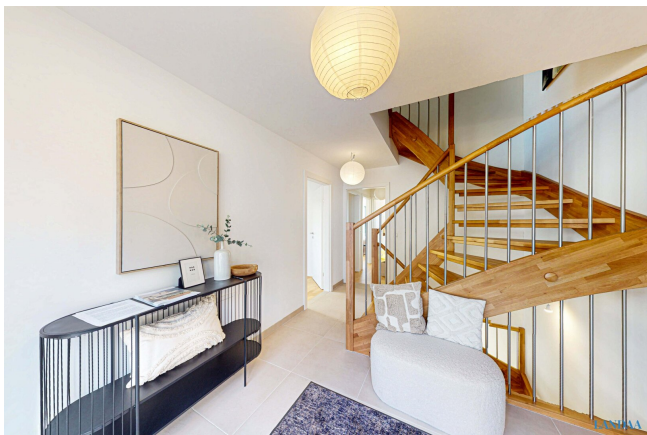
Adresse	Hintersdorfer Straße
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,28 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	130,28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	152,02 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 54,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	740.000,00 €
Betriebskosten:	300,90 €
USt.:	30,09 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

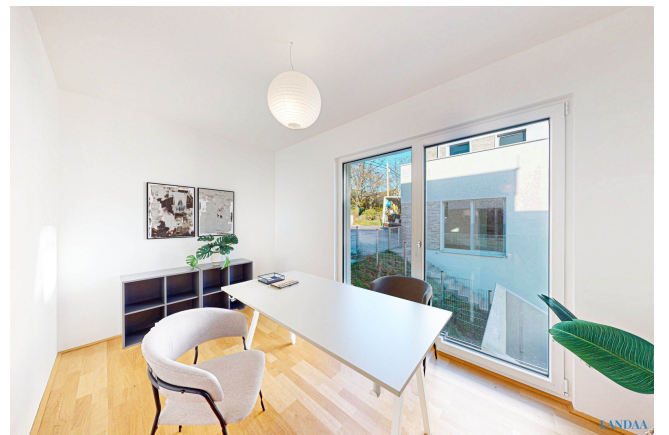
## Ihr Ansprechpartner



Alexandra Samarskaya, MSc







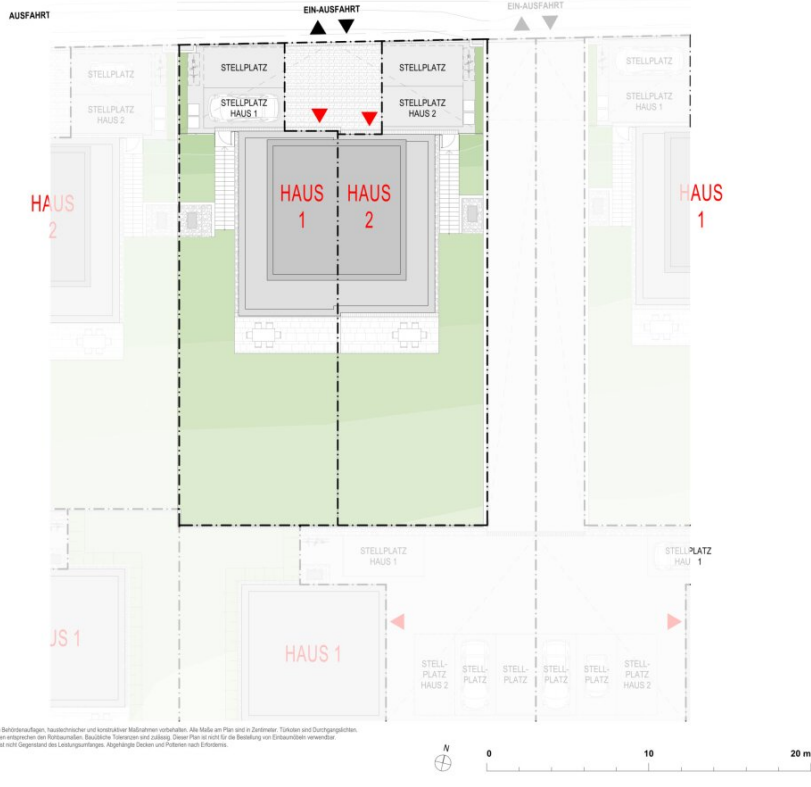


LANDAA



LANDAA

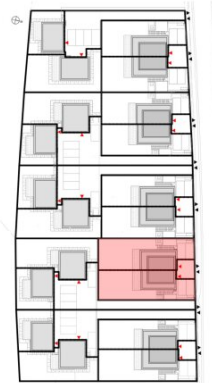




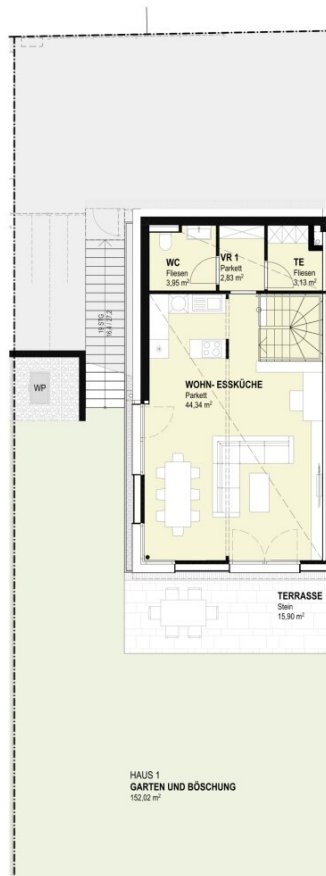
Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung. Mögliche Behinderungen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße am Plan sind in Zentimeter. Toleranzen und Durchgangsflächen. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Ritzmaßen. Geometrische Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bebauung von Erbbaurechten verwendbar. Alle Maßstäbe nehmen die Maßstäbe in nur horizontaler Richtung an und sind Gegenstand des Leistungsumfanges. Abgehängte Decken und Fußböden nach Einbauzeit.  
 Planstand 22.08.2022

HINTERSDORFER STRASSE  
GUGGING

HINTERSDORFER STRASSE 31F  
LAGEPLAN



LANDAA



HINTERSDORFER STRASSE  
GUGGING

**HINTERSDORFER STRASSE 31F  
HAUS 1  
GRUNDRISS EG**

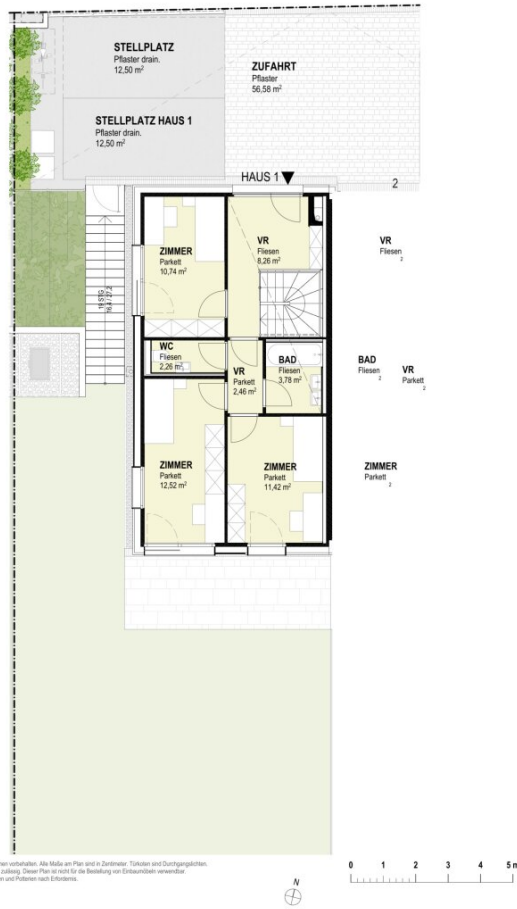
WOHNNUTZFLÄCHE	130,28 m <sup>2</sup>
TERRASSE	28,63 m <sup>2</sup>
STELLPLATZ	25,00 m <sup>2</sup>
EIGENGARTEN	152,02 m <sup>2</sup>



Unverbindliche Planunterlagen. Änderungen während der Bauausführung. Mögliche Behinderungen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße am Platz sind in Zentimeter. Türschwellen und Durchgangshöhen.  
 Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Richtmaßen. Geplante Terrassen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestimmung von Erbschaftsteuer verwendbar.  
 Alle Maßangaben nehmen die Höhenlage an nur beispielhaft dargestellt und ist nicht Gegenstand des Leistungsgegenstandes. Angehörige Decken- und Fußboden nach Einbauzeit.  
 Planstand 22.08.2022



LANDAA



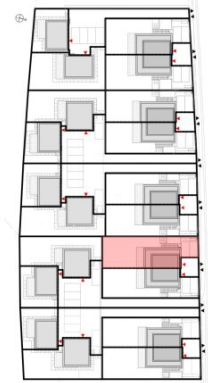
Unverändliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung. Mögliche Behinderungen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße am Plan sind in Zentimeter. Türschwellen, Türrahmen und Durchgangshöhen. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Ritzmaßen. Geplante Terrassen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bebauung von Erbbaurechten verwendbar. Alle Raummaße verstehen die Mithierung ist nur beispielhaft dargestellt und ist nicht Gegenstand des Leistungsangebotes. Angehörige Decken- und Fußboden nach Einbauzeit.

Planstand 22.08.2022

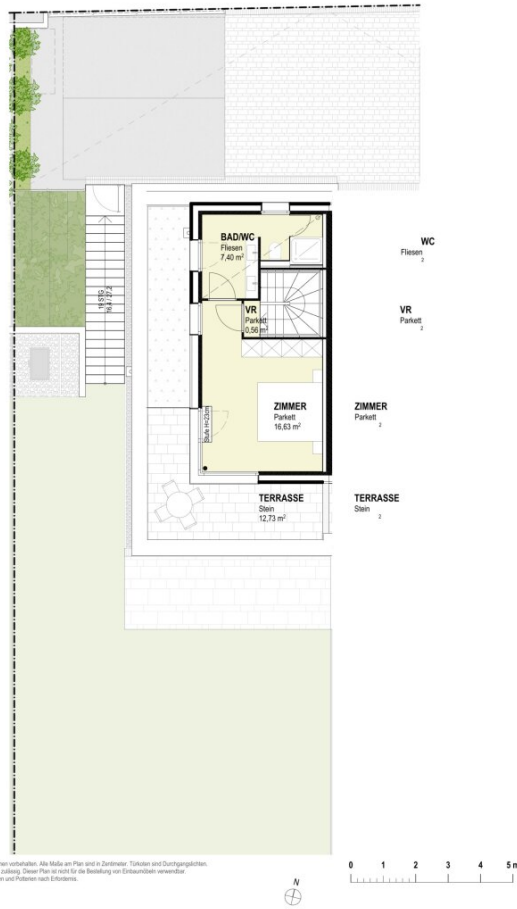
HINTERSDORFER STRASSE  
GUGGING

**HINTERSDORFER STRASSE 31F  
HAUS 1  
GRUNDRISS 1.OG**

WOHNNUTZFLÄCHE	130,28 m <sup>2</sup>
TERRASSE	28,63 m <sup>2</sup>
STELLPLATZ	25,00 m <sup>2</sup>
EIGENGARTEN	152,02 m <sup>2</sup>



**LANDAA**

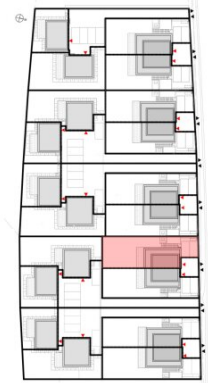


Unverändliche Planpunkte. Änderungen während der Bauausführung. Mögliche Behinderungen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße am Plan sind in Zentimeter. Türschwellen und Durchgangshöhen. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Ritzmaßen. Geplante Terrassen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bebauung von Erbbaurechten verwendbar. Alle Maßangaben nehmen die Höhenlage in nur horizontaler Richtung an und sind Gegenstand des Leistungsvertrages. Angehörige Decken- und Fußboden nach Einbaustand.  
Planstand 22.08.2022

HINTERSDORFER STRASSE  
GUGGING

**HINTERSDORFER STRASSE 31F  
HAUS 1  
GRUNDRISS 2.OG**

WOHNNUTZFLÄCHE	130,28 m <sup>2</sup>
TERRASSE	28,63 m <sup>2</sup>
STELLPLATZ	25,00 m <sup>2</sup>
EIGENGARTEN	152,02 m <sup>2</sup>



**LANDAA**

# Objektbeschreibung

## THE TREELINE – Leben zwischen Stadt und Wienerwald

Am sonnigen Südhang von Maria Gugging, nur wenige Minuten von Wien entfernt, entsteht mit THE TREELINE ein Wohnprojekt, das moderne Architektur, natürliche Materialien und eine ausgewogene Lebensqualität vereint.

Zwischen Wienerwald und Stadt entstehen 20 Häuser, die zeitloses Design mit nachhaltiger Bauweise verbinden. Großzügige Fensterflächen, helle Räume und private Gärten schaffen ein offenes, natürliches Wohngefühl mit Blick ins Grüne.

Die Einheiten gliedern sich in drei Haustypen – Acer, Tilia und Betula – benannt nach Bäumen der Region. Jede Linie verkörpert ihren eigenen Charakter: klar und modern, charmant und familiär oder ruhig und elegant.

Die Häuser verfügen über Wohnflächen zwischen 99 und 134 m<sup>2</sup> und bieten vier bis fünf Zimmer, sonnige Terrassen und private Gärten. Zwei Stellplätze pro Haus, moderne Haustechnik und hochwertige Ausstattung sorgen für Komfort und Alltagstauglichkeit.

THE TREELINE liegt in einer ruhigen, grünen Umgebung mit direktem Anschluss an den Wienerwald und gleichzeitig kurzer Distanz zur Stadt. Hier verbinden sich naturnahes Wohnen, städtische Erreichbarkeit und hohe Lebensqualität – ein Zuhause für Menschen, die Ruhe, Licht und Balance suchen.

Die Liegenschaft wird im Baurecht errichtet – eine moderne und leistbare Form des Eigentumserwerbs, die langfristige Sicherheit mit attraktiven Finanzierungsmöglichkeiten verbindet. Die Projektfinanzierung erfolgt über eine renommierte Bank, wodurch Interessent:innen auf Wunsch von abgestimmten Konditionen profitieren können.

## Highlights, die man spürt

- Zeitlose Architektur mit klarer Linie und warmer Seele
- Holzmassivbau

- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe Chronoterm – flüsterleise mit nur 25 dB
- Nachhaltige Technik – effizient, modern, selbstverständlich
- Eigene Stellplätze und Platz für Fahrräder, Kinderwagen und Sommerträume
- Gärten und Terrassen, die nicht nur außen sind, sondern Teil des Wohnraums
- Sonnenverwöhnte Südost-Ausrichtung mit Blick in den Wienerwald
- Für Familien, Paare, Freigeister – für Menschen, die das Leben lieben
- Baurechtliche Struktur mit Finanzierungsmöglichkeit über die projektfinanzierende Bank

Haus Acer – Klarheit und Raumgefühl

Zehn Häuser bilden die Linie Acer.

Sie stehen für moderne Architektur mit klaren Linien, großzügigen Fensterflächen und einem offenen Grundrisskonzept.

Fünf Zimmer auf rund 125 bis 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten Platz für Familien und Menschen, die Weite und Licht schätzen.

Große Terrassen und private Gärten schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum.

Wohnfläche: 125–134 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Terrassen: 25–29 m<sup>2</sup>

Gärten: 122–152 m<sup>2</sup>

2 Stellplätze direkt vor dem Haus

Preis pro Stellplatz: € 15.000

Mietkauf-Option

Es besteht die Möglichkeit, das Haus nach einer Mietphase zu erwerben.

Monatliche Nettomiete: € 2.860,-

Laufzeit der Mietphase: 5 Jahre

Anzahlung (Kaufoption):

5 % des Kaufpreises bei Vertragsabschluss.

Bei Ausübung des Kaufes wird dieser Betrag auf den Kaufpreis angerechnet.

Bei Nichtausübung verfällt die Anzahlung zugunsten des Verkäufers.

Die Häuser entstehen auf Baurechtsgrundstücken – eine attraktive Form des Eigentumserwerbs, die langfristige Sicherheit mit einer besonders effizienten Kapitalstruktur verbindet.

Die Finanzierung kann auf Wunsch über jene Bank erfolgen, die das Projekt selbst finanziert.

***Erfahren Sie mehr über dieses exklusive Wohnbauprojekt [The Treeline auf Vimeo](#) und besuchen Sie unsere Homepage <https://the-treeline.at>***

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <1.750m  
Krankenhaus <5.500m  
Klinik <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <750m  
Universität <750m  
Höhere Schule <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <3.750m  
Einkaufszentrum <9.750m

**Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.750m  
Post <2.250m  
Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <8.750m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <7.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap